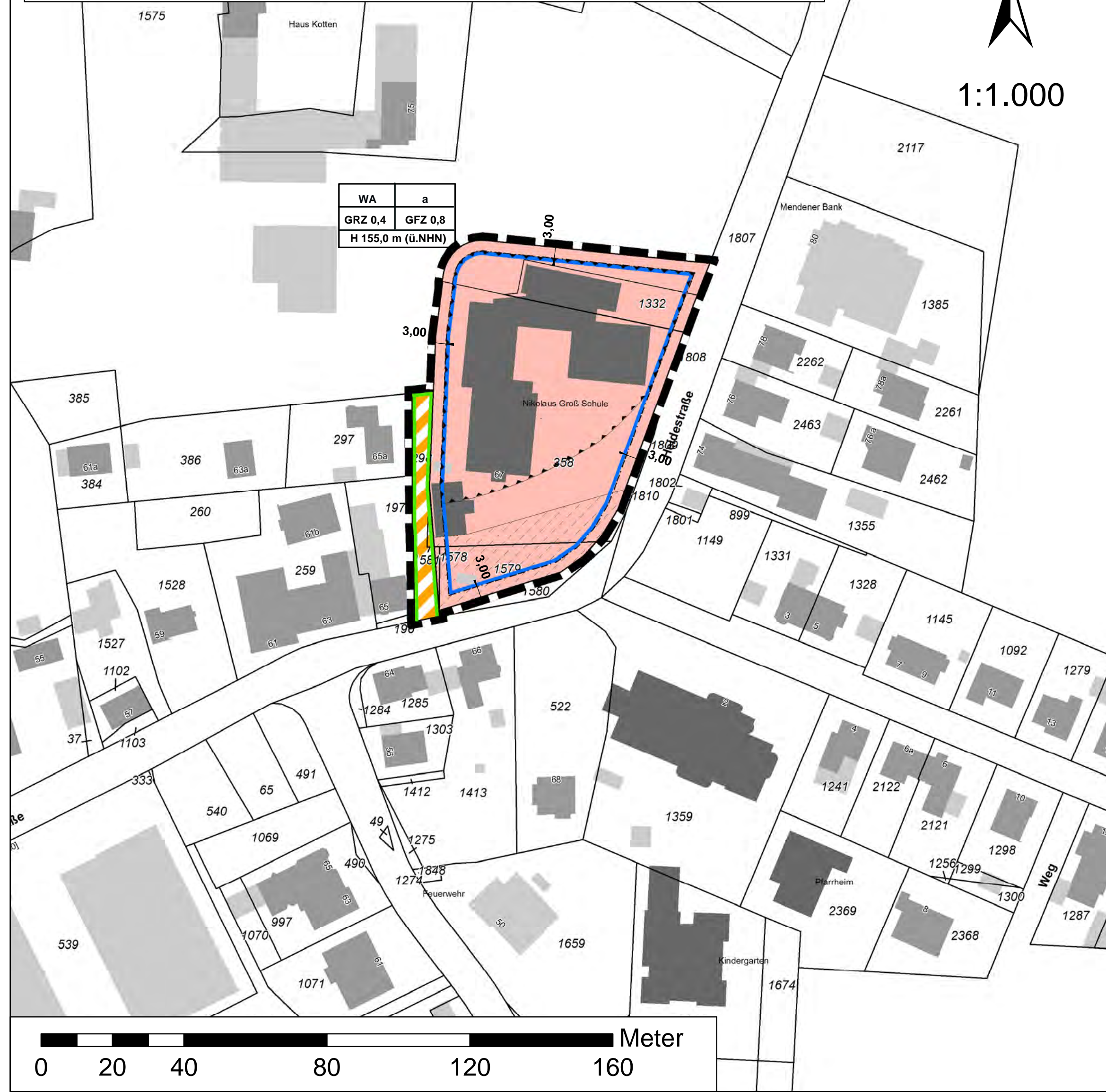




STADT MENDEN (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 211

"Ehemalige Grundschule Böisperde"



Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 19.03.2016..... die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 211 "Ehemalige Grundschule Böisperde" als Satzung beschlossen. Für die Plandarstellung gilt die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl gemäß §§ 17 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BauNVO

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl gemäß §§ 17 Abs. 1 und 20 Abs. 1 BauNVO

H 155,0 m Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN gemäß § 16 BauNVO (ü.NHN) Als Ausnahme dürfen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO betriebstechnisch erforderliche untergeordnete Bauteile und Anlagen die festgesetzte Höhe um bis zu einem Meter überschreiten.

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf der Grundlage des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens, Bearb.-Nr. 15/280 vom 08.02.2016, des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Eppenhauser Straße 101, 58093 Hagen sind innerhalb der festgesetzten Fläche nur Gebäude mit Wohnungen zulässig, deren dem benachbarten Bauernhof Haus Kotten, Heidestraße 75 - 77, zugewandte Nord- und Westfassade eine geschlossene durchgehende Fassade bilden (Riegelbebauung). Die Schließung der Fassade kann auch durch Bauelemente erfolgen, die in ihrer Wirkung den Gebäuden vergleichbar sind. Innerhalb dieser Fläche sind Fenster von schutzbedürftigen und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von Wohnungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989, nur auf den vom benachbarten Bauernhof Haus Kotten, Heidestraße 75 - 77, abgewandten Süd- und Ostseite zulässig, die keine direkte Sichtverbindung zum benachbarten Bauernhof aufweisen. Als schutzbedürftige Räume werden dabei Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer bzw. entsprechend nutzbare Räume eingestuft. Als Ausnahme ist eine hiervon abweichende Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen nur zulässig, wenn sie durch die Riegelbebauung wirksam geschützt sind. Dieses ist im Einzelfall durch einen gutachterlichen Nachweis zu belegen.

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Darstellungen

- Gebäude
- Flurstücksgrenzen

Hinweise:

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 027761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u.16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bodenschutz

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

Artenschutz

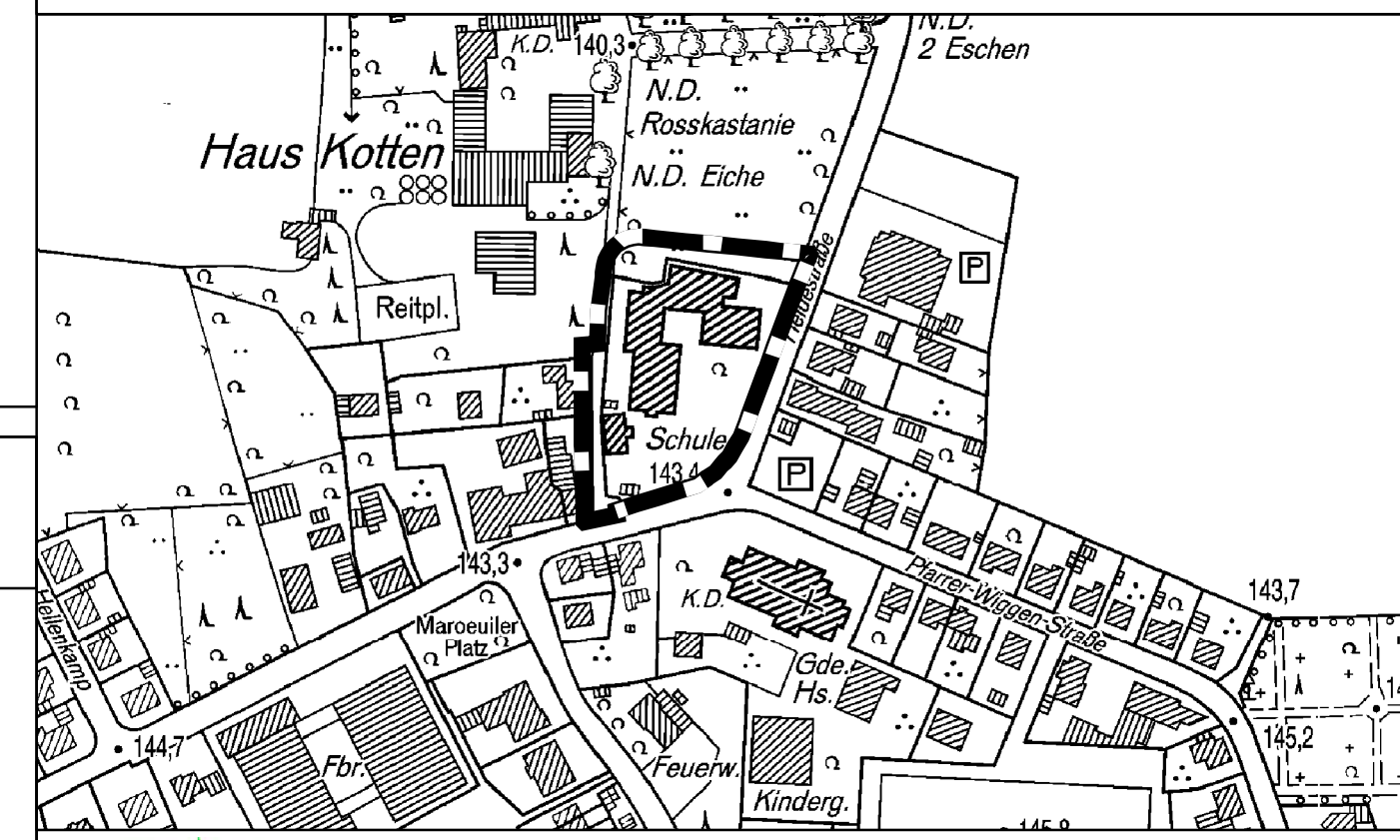
Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Landschaftsbehörde (Tel.: 02351/966-60) zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Lebensräume bzw. Teillebensräume von planungsrelevanten Vogel- oder Fledermausarten zerstört werden. Die Bestandsgebäude und Gehölze sind daher vor dem Abriss bzw. der Fällung nach Nestern, Spalten, Unterschlupfmöglichkeiten bzw. Baumhöhlen zu untersuchen. Die Untersuchung ist entsprechend zu dokumentieren. Ggf. sind Abriss- und Fällarbeiten zeitlich anzupassen und mit einem Vogel- bzw. Fledermaus-Experten vor Ort abzustimmen.

Kampfmittel

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Falls hierbei verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdsreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

Bunkeranlage

Unter der gekennzeichneten Fläche befindet sich eine stillgelegte Bunkeranlage.



PLANGRUNDLAGE	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGS-BESCHLUSS	IN-KRAFT-TRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1991 I S. 58).	Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Jörg Müller, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Eugen Oelert	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 13a und § 30 Abs.1 BauGB in der Sitzung am 19.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211 "Ehemalige Grundschule Böisperde" beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 211 "Ehemalige Grundschule Böisperde" und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 19.03.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2015 bis einschließlich 29.04.2016 öffentlich ausgelegen.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 211 "Ehemalige Grundschule Böisperde" ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 21.08.2016 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 29.08.2016 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 211 "Ehemalige Grundschule Böisperde" ist somit am 29.08.2016 in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab 29.08.2016 zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 22.06.2016 Der Bürgermeister gez. Wächter (Wächter)	Menden, 22.06.2016 Der Bürgermeister gez. Wächter (Wächter)	Menden, 22.06.2016 Der Bürgermeister gez. Wächter (Wächter)	Menden, 22.06.2016 Der Bürgermeister gez. Wächter (Wächter)	Menden, 22.06.2016 Der Bürgermeister gez. Wächter (Wächter)	Menden, 30.06.2016 Der Bürgermeister gez. Wächter (Wächter)
L. S.	L. S.	L. S.	L. S.	L. S.	L. S.



STADT MENDEN (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 211

"Ehemalige Grundschule Böisperde"

Stand 13.06.2016